ESPECIFICACIÓN NORMATIVA DISPONIBLE END 0062

2009-12-21

COMPRA-VENTA DE VIVENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)



E: PURCHASE OF SOCIAL INTEREST HOUSING

CORRESPONDENCIA:

DESCRIPTORES: compraventa; vivienda; interés social.

I.C.S.: 91.040.01; 03.080.99

Editada por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC)
Apartado 14237 Bogotá, D.C. - Tel. (571) 6078888 - Fax (571) 2221435

 Editada 2009-12-24

PRÓLOGO

El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, **ICONTEC**, es el organismo nacional de normalización, según el Decreto 2269 de 1993.

ICONTEC es una entidad de carácter privado, sin ánimo de lucro, cuya Misión es fundamental para brindar soporte y desarrollo al productor y protección al consumidor. Colabora con el sector gubernamental y apoya al sector privado del país, para lograr ventajas competitivas en los mercados interno y externo.

Esta Especificación Normativa Disponible brinda respuesta a una necesidad urgente de la normalización y se realiza a través de su análisis en el Comité Técnico donde se garantiza la presencia de los intereses involucrados.

En caso de que se requiera, la Especificación Normativa Disponible continua el proceso normativo hasta ser adoptada como Norma Técnica Colombiana. Una vez constituida como NTC se anula la END.

La END 0062 fue ratificada por el Consejo Directivo del 2009-12-21.

Esta norma está sujeta a ser actualizada permanentemente con el objeto de que responda en todo momento a las necesidades y exigencias actuales.

A continuación se relacionan las empresas que colaboraron en el estudio de esta norma a través de su participación en el Comité Técnico 232 Compra-venta de inmuebles, coordinado por la Unidad Sectorial de Normalización USN SI FEDELONJAS.

CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN -CAMACOL-
CÉSAR MORENO PROFESIONAL INDEPENDIENTE
CONSTRUYE INVERSIONES LTDA.
DIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS -DPAE-
FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ -FEDELONJAS-
IC INMOBILIARIA S.A.
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ
MINISTERIO COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL
NORCO S.A.
OSPINAS & CIA S.A.
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

ICONTEC cuenta con un Centro de Información que pone a disposición de los interesados normas internacionales, regionales y nacionales y otros documentos relacionados.

DIRECCIÓN DE NORMALIZACIÓN

CONTENIDO

Página

COMPRA-VENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)

1. INTRODUCCIÓN

La vivienda hace parte de las necesidades básicas a solventar por el ser humano, por tanto ésta juega un papel importante en la calidad de vida de las personas que integran las familias. La Vivienda de Interés Social, es una alternativa habitacional que ofrece la oportunidad a las familias colombianas para que éstas puedan adquirir una solución de vivienda que se ajuste a sus ingresos.

No obstante, la vivienda de interés social no solo abarca la característica “social”, como su nombre lo establece, sino que la construcción de este tipo de soluciones de habitabilidad se convierte en un motor impulsor de la industria de la construcción y por ende en fuente de empleo y desarrollo para el país.

Por los motivos mencionados, la transparencia y seriedad en el proceso de adquisición de la vivienda de interés social, son algunos de los principios que buscan adoptar los enajenadores para garantizar a los usuarios que los compromisos adquiridos serán cumplidos bajo parámetros de calidad.

El presente documento normativo contempla las etapas del proceso de compraventa de Vivienda de Interés Social VIS (promoción, enajenación, entrega y posventa), en las que se establecen los requisitos que propenderán por otorgar un servicio de calidad.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

Este documento normativo establece los principios y requisitos generales que debe cumplir el enajenador en el proceso de compraventa de vivienda de interés prioritario nueva y vivienda de interés social nueva.

Lo establecido en este documento es aplicable al enajenador de proyectos de vivienda de interés prioritario e interés social nueva.

Este documento normativo no es aplicable para la vivienda VIS o VIP adquirida mediante la afiliación y participación en el desarrollo de programas de vivienda por sistemas de autogestión o participación comunitaria[1].

3. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes términos y definiciones.

Bienes comunes. Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes de uso exclusivo. Bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado.

NOTA Por ejemplo terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros.

Bienes privados. Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Coeficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Comprador. Persona natural que adquiere el derecho de dominio de la vivienda VIS y/o vivienda VIP para el uso, goce y disposición.

Compraventa. Es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una vivienda VIS y/o vivienda VIP y la otra a pagarla en dinero y/o especie. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero y/o especie que el comprador da por la vivienda VIS y/o vivienda VIP vendida se llama precio.

Contrato. Es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.

Desarrollo progresivo. Es la modalidad de desarrollo que permite la entrega de una urbanización residencial con obras de infraestructura y saneamiento básicos así como la entrega de las unidades básicas o mínimas de vivienda. La Unidad básica es la solución de vivienda en condiciones adecuadas entrega un espacio de uso múltiple, baño, cocina y lavadero con las instalaciones y acometidas de servicios públicos domiciliarios. La Unidad Mínima es aquella que cuenta como mínimo con una (1) alcoba. En cualquiera de las dos (2) situaciones el diseño inicial debe consentir el desarrollo o construcción progresiva de la vivienda y en consecuencia la ampliación o construcción futura deberá realizarse conforme a los planos y licencia aprobados previamente.

[1] En el caso de la vivienda VIS o VIP adquirida mediante la afiliación y participación en el desarrollo de programas de vivienda por sistemas de autogestión o participación comunitaria, se administraran por las normas que rigen estos sistemas. (*Articulo 62 de la Ley 9ª de 1989, Decreto 1391 de 1989 y Resolución 044 de enero de 1990*).

Enajenador. Persona natural o jurídica, privada o pública, o patrimonio autónomo, cuyo vocero es una sociedad fiduciaria, que efectúa la acción de transferir a alguien el dominio de una vivienda VIS y/o vivienda VIP o algún otro derecho sobre ella.

Encargo fiduciario. Es el negocio en virtud del cual una persona, llamada fideicomitente o encargante, entrega uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, sin transferir el dominio de los mismos, para que ésta última cumpla las instrucciones y finalidad determinada por el encargante. En este contrato a diferencia del de fiducia mercantil, el fiduciario no adquiere la calidad de propietario de los bienes que recibe, sino que reconoce dominio ajeno.

Garantía. Compromiso temporal del enajenador, sin contraprestación adicional al precio de la vivienda, de responder por el buen estado de la vivienda y la conformidad de la misma con las condiciones propias de uso y habitabilidad.

Inmueble. Se define como bien inmueble los terrenos y cualquier otro elemento que les haya sido añadido por el ser humano. Se trata de un elemento físico, tangible que puede verse y tocarse, junto con todos los anexos tanto sobre como rasante.

Licencia urbanística. Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Modelo a escala. Es la reproducción física “a escala”, en tres dimensiones, por lo general, en tamaño reducido de un proyecto urbanístico específico.

Módulos de contribución. Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Petición. Es una solicitud que se presenta con el propósito de que se tomen acciones para mejorar un proceso, instrucción, actividad, tarea o requisito que se encuentre relacionado con la vivienda VIS y/o vivienda VIP ofrecida o adquirida y la prestación del(os) servicio(s) ofertados por el enajenador.

Posventa. Servicio que ofrece el enajenador al comprador en un tiempo determinado sobre la calidad y funcionalidad de la vivienda VIS y/o vivienda VIP y de los bienes comunes posterior a la entrega del proyecto y la vivienda respectivamente.

Preventa. Comercialización de proyectos inmobiliarios a través del sistema financiero para las actividades asociadas al anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles, destinados a vivienda, mediante el sistema de venta sobre planos.

BIBLIOGRAFÍA

CONCEJO DE BOGOTÁ D.C. Acuerdo 06 de 1990. Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones. Bogotá D.C.: El Concejo, 1990.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Bogotá D.C.: El Congreso, 1997. 78 p.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá D.C.: El Congreso, 2001. 35 p.

CONSEJO NACIONAL LEGISLATIVO. Código Civil. Bogotá D.C.: Legis Editores S.A., 2007. 760 p.

INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS Y CERTIFICACIÓN - ICONTEC -. NTC-ISO 2000, Sistemas de Gestión de la Calidad. Fundamentos y Vocabulario. Bogotá D.C.: El Instituto, 2005. 36 p.

INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL - INDECOPI -. NTP 701.001 2008, Buenas Prácticas Comerciales para el Sector Inmobiliario. Lima: El Instituto, 2008. 11 p.

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL. Decreto 2190 de 2009. Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas. Bogotá D.C.: El Ministerio, 2009. 41 p.

PODER PÚBLICO RAMA EJECUTIVA NACIONAL. Decreto 0753 de 1956. Por el cual se sustituye el artículo 430 del Código Sustantivo del Trabajo. Bogotá D.C.: El Poder Público, 1956. 2p.

UNIDAD SECTORIAL DE NORMALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA Y EL SERVICIO DE AVALÚOS USN AVSA. GTS G 02, Conceptos y Principios Generales de Valuación. Bogotá D.C, 2009. 14 p.

...

IMPORTANTE

Este resumen no contiene toda la información necesaria para la aplicación del documento normativo original al que se refiere la portada. ICONTEC lo creo para orientar a su cliente sobre el alcance de cada uno de sus documentos y facilitar su consulta. Este resumen es de libre distribución y su uso es de total responsabilidad del usuario final.

El documento completo al que se refiere este resumen puede consultarse en los centros de información de ICONTEC en Bogotá, Medellín, Barranquilla, Cali o Bucaramanga, también puede adquirirse a través de nuestra página web o en nuestra red de oficinas (véase www.icontec.org).

Información de servicios aplicables al documento aquí referenciado la encuentra en: www.icontec.org o por medio del contacto cliente@icontec.org.

ICONTEC INTERNACIONAL